



Rhenti'r farchnad o dan Denantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliol Sicr o dan Ddeddf Tai 1988

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg. Cysylltwch â'r tribiwnlys am fersiwn Saesneg o'r ddogfen hon.

Cynnwys

- Rhan 1 - Cyflwyniad
- Rhan 2 - Archwiliadau a gwrandawiadau
- Rhan 3 - Y broses benderfynu
- Rhan 4 - Y penderfyniad ac wedi hynny

Rhan 1 - Cyflwyniad

Beth yw diben y Canllawiau hyn?

Mae'r canllawiau hyn yn egluro'r gweithdrefnau y bydd Pwyllgor Asesu Rhenti (RAC) yn eu dilyn ar ôl i denant sicr neu denant byrddaliol sicr wneud cais o dan Ddeddf Tai 1988 ("Deddf 1988") neu Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 ("Deddf 1989").

Pryd y gellir gwneud cais a beth yw'r goblygiadau?

Gellir gwneud cais i'r Pwyllgor am un o bedwar rheswm:

1. Os yw'r landlord o dan denantiaeth sicr, neu denantiaeth gyfnodol fyrddaliol sicr wedi cyflwyno hysbysiad i'r tenant o dan adran 13 o Ddeddf 1989 yn nodi y bydd yn cynyddu'r rhent ar ddechrau cyfnod newydd y denantiaeth a nodir yn yr hysbysiad. Gall y tenant gyfeirio'r hysbysiad hwnnw at y Pwyllgor ar unrhyw adeg cyn dyddiad y cynnydd arfaethedig. Os caiff hysbysiad ei gyfeirio at y Pwyllgor, ni fydd y cynnydd arfaethedig yn digwydd ar y dyddiad hwnnw, tra bod y Pwyllgor yn gwneud ei benderfyniad.
2. Os yw tenant o dan denantiaeth fyrddaliol sicr yn anfodlon ar y rhent sydd i'w dalu o dan y denantiaeth. Gall y tenant wneud cais i'r Pwyllgor o dan adran 22 o Ddeddf 1988 benderfynu'r rhent y byddai'n rhesymol i'r landlord ddisgwyl ei gael, ym marn y Pwyllgor, o dan y denantiaeth fyrddaliol sicr. Mae terfyn amser ar gyfer ceisiadau fel hyn.
 - Os yw'r denantiaeth yn denantiaeth cyfnod penodedig a ddechreuodd cyn 28 Chwefror 1997, rhaid gwneud y cais yn ystod y cyfnod penodedig hwnnw.

- Os dechreuodd y denantiaeth - boed yn denantiaeth cyfnod penodedig neu'n denantiaeth gyfnodol - ar neu ar ôl y dyddiad hwnnw, rhaid gwneud y cais yn ystod chwe mis cyntaf y denantiaeth. Bydd bron pob tenantiaeth fyrddaliol sicr yn perthyn i'r categori olaf hwn erbyn hyn.
3. Os yw tenantiaeth cyfnod penodedig sicr neu denantiaeth fyrddaliol sicr wedi dod i ben a bod y landlord neu'r tenant wedi cynnig telerau newydd, drwy hysbysiad, o dan adran 6 o Ddeddf 1988 ar gyfer y denantiaeth gyfnodol statudol a ddaw i rym yn awtomatig. Gall y derbynnydd gyfeirio'r hysbysiad at y Pwyllgor fel y gall benderfynu'r telerau newydd ac unrhyw newid dilynol i'r rhent.
 4. Os yw'r Pwyllgor wedi cael cais o dan Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989. (Gweler Atodiad A i'r Nodiadau hyn).

Dewis iaith

Mae'r tribiwnlys yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi. Mae'r tribiwnlys hefyd yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Gallwch chi gyflwyno ffurflenni, dogfennau a chyflwyno sylwadau ysgrifenedig i'r tribiwnlys yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Beth yw Pwyllgor Asesu Rhenti?

Tribiwnlys yw'r Pwyllgor Asesu Rhenti sy'n gwbl annibynnol ar y Swyddog Rhenti a phob un o Asiantaethau eraill y Llywodraeth. Mae Pwyllgorau Asesu Rhenti yn rhan o'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Pwy fydd yn delio â'r mater ar ôl gwneud cais i dribiwnlys?

Pan ddaw cais i law, bydd nifer o bobl wahanol yn delio â'r gwaith papur dan sylw a'r partïon. Yn eu plith mae'r canlynol:

Clercod i'r Tribiwnlys

Clercod i'r Tribiwnlys yw'r staff gweinyddol a fydd yn delio â'r ohebiaeth ac unrhyw waith papur arall sy'n rhan o'r achos o'r dechrau i'r diwedd. Gall y clercod siarad â phartïon am y prosesau a'r gweithdrefnau sy'n ymwneud â'r cais. Ni allant roi cyngor cyfreithiol cyffredinol na chyngor ar y gyfraith sy'n ymwneud â'r mater dan sylw.

Aelodau'r Tribiwnlys

Cadeirydd y Tribiwnlys, sy'n gyfreithiwr fel arfer, fydd yn gyfrifol am sicrhau bod popeth yn rhedeg yn ddidrafferth ac yn ysgrifennu'r rhesymau dros benderfyniad y tribiwnlys.

Gall aelodau eraill tribiwnlys gynnwys cyfreithwyr, syrfewyr, pobl broffesiynol eraill neu bobl leyg. Caiff cyfreithwyr eu penodi gan yr Arglwydd Ganghellor a chaiff yr aelodau eraill eu penodi gan Weinidogion Cymru.

Fel rheol, pan gaiff tribiwnlys ei sefydlu i ystyried mater sy'n ymwneud â rhent teg y farchnad, bydd yn cynnwys tri, ond weithiau ddau berson, gan gynnwys y Cadeirydd.

Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl

Llywydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, gyda chymorth Dirprwy Lywydd, fydd yn gyfrifol am yr aelodau ac, yn benodol, yn penderfynu pa aelod(au) y dylid ei benodi/eu penodi i wrando a phenderfynu achos penodol. Ni fydd yn helpu i benderfynu achos oni bai ei fod yn aelod o'r RAC sy'n delio â'r achos hwnnw.

Rhan Dau - archwiliadau a gwrandawiadau

Beth fydd yn digwydd ar ôl i Pwyllgor gael ei benodi i'r achos?

Ar ôl i RAC gael ei benodi, bydd y Clerc yn ysgrifennu at y partïon i ofyn a hoffent gael gwrandawriad llafar y gall y partïon a/neu gynrychiolwyr fynd iddo er mwyn cyflwyno eu hachos.

Gofynnir i'r partïon hefyd a hoffent wneud "sylwadau ysgrifenedig" fel y'u gelwir.

Oni bai bod parti yn gofyn am wrandawriad, caiff y mater ei drin ar sail y sylwadau ysgrifenedig a'r holl dystiolaeth berthnasol arall sydd ar gael (gweler isod).

Mewn rhai achosion, efallai y bydd ansicrwydd am ddilysrwydd cais neu, o dan rai amgylchiadau, pa un a oes gan y Pwyllgor awdurdod mewn perthynas â chais.

Mewn achos o'r fath, caiff y partïon eu hysbysu o'r sefyllfa ac efallai y bydd y Pwyllgor yn cynnal gwrandawriad neu gyfarfod i ystyried y mater rhagarweiniol hwn.

Os bydd y Pwyllgor yn penderfynu bod ganddo'r awdurdod, bydd yn ystyried y prif fater ar yr un dyddiad neu ddyddiad arall a gaiff ei drefnu.

Beth yw sylwadau ysgrifenedig?

Mae sylwadau ysgrifenedig yn golygu unrhyw safbwyntiau y bydd parti yn eu rhoi ar bapur i'r Pwyllgor ynglŷn â faint o rent y dylid ei godi a/neu beth y dylid ei gynnwys yn nhelerau'r denantiaeth, a pham. Gall partïon anfon unrhyw ddogfennau eraill i gefnogi eu hachos hefyd. Bydd y parti arall yn cael copi o unrhyw sylwadau a wneir gan barti neu ar ei ran. Bydd pob parti yn cael cyfle i ymateb i unrhyw sylwadau a wneir gan y parti arall. Gofynnir i bartïon ddarparu copi o unrhyw gytundeb tenantiaeth ysgrifenedig ar gyfer gosod yr eiddo hefyd os nad ydynt wedi'i ddarparu yn barod.

Beth yw gwrandawriad?

Gwrandawriad yw'r term a ddefnyddir i ddisgrifio'r achlysuron pan fydd pwyllgor yn cyfarfod mewn lleoliad penodol, ar amser penodol, er mwyn eich galluogi chi a'r parti arall neu'r partïon eraill i gyflwyno eich achos i'r Pwyllgor.

Gan amlaf, caiff gwrandawriadau eu cynnal yn lleol neu yn Swyddfa'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Fel arfer, caiff y gwrandawriad ei gynnal yn fuan ar ôl archwilio'r eiddo.

Yn ystod y gwrandawriad, gallwch siarad eich hun neu gall rhywun arall, sydd â chymhwyster proffesiynol neu beidio, siarad ar eich rhan.

Gallwch hefyd ofyn cwestiynau i'r parti arall neu ei gynrychiolydd os ydynt yn bresennol.

Efallai y bydd y Pwyllgor yn gofyn rhai cwestiynau i chi hefyd er mwyn gwneud yn siŵr bod ganddo'r holl wybodaeth berthnasol i'w alluogi i benderfynu rhent teg y farchnad ar gyfer yr eiddo.

Caiff partïon eu cynghori i beidio â chyflwyno dogfennau am y tro cyntaf mewn gwrandawriad; fel arall, yn aml bydd angen gohirio'r gwrandawriad er mwyn galluogi'r parti arall i ystyried y dystiolaeth newydd.

A fydd y Pwyllgor yn ymweld â'r safle ac yn ei archwilio?

Bydd, ar gais gan unrhyw barti neu os bydd y Pwyllgor yn teimlo bod angen cynnal archwiliad. Ystyrir bod angen cynnal ymweliad yn y rhan fwyaf o achosion.

Caiff y partïon eu hysbysu o ddyddiad yr ymweliad, ynghyd ag amser bras, a dim ond ar y dyddiad hwn y cynhelir yr ymweliad. Gyda chaniatâd y tenant, bydd y Pwyllgor fel arfer am gynnal archwiliad mewnol ac allanol o'r eiddo, ynghyd ag unrhyw rannau cyffredin.

Mae hawl gan y landlord i fod yn bresennol gyda chaniatâd y tenant. Fel arfer, cynhelir archwiliad ar ddiwrnod y gwrandawriad neu (os nad oes gwrandawriad) ar y diwrnod y bydd y Pwyllgor yn gwneud ei benderfyniad.

Os na all y Pwyllgor gael mynediad i'r eiddo ar yr amser penodedig, gall benderfynu trefnu apwyntiad arall a gohirio'r mater tan hynny.

Fel arall, gall benderfynu bod ganddo ddigon o wybodaeth, gan gynnwys gwybodaeth o archwiliad allanol, i'w alluogi i fwrw ymlaen a gwneud penderfyniad.

A all y partïon ddweud unrhyw beth yn ystod yr archwiliad?

Gall y ddau barti dynnu sylw at unrhyw agwedd ffisegol ar yr eiddo yr hoffent i'r RAC ei gweld ond dim ond yn y gwrandawriad y gallant wneud sylwadau llafar, neu efallai eu bod eisoes wedi gwneud sylwadau ysgrifenedig.

Mae'n dderbyniol i denant dynnu sylw at rywbeth y mae eisoes wedi'i gynnwys yn ei sylwadau ysgrifenedig.

Fodd bynnag, yn ystod yr archwiliad, ni all y Pwyllgor wrando ar sylwadau ar renti eiddo yr honnir ei fod yn debyg.

Os caiff gwrandawriad ei gynnal, a ddilynrir gweithdrefnau llys arferol?

Na. Cyrff gwneud penderfyniadau yw RACs a sefydlwyd gan y Senedd er mwyn delio â mathau penodol o anghytundeb yn gyflym mewn ffordd sy'n osgoi'r ffurfioldeb a'r costau sy'n gysylltiedig ag achosion llys arferol.

Fel arfer, cynhelir gwrandawiadau mewn adeilad lleol cyfleus neu Swyddfa'r Tribiwnlys lle bo hynny'n briodol. Mae gwrandawiadau yn agored i'r cyhoedd, ond fel arfer dim ond y partiön, eu cynrychiolwyr a'u tystion, y tribiwnlys ac, efallai, clerics fydd yn bresennol. Mae'n broses drefnus ond anffurfiol.

Eu diben yw rhoi cyfle i'r ddau barti gyflwyno eu hachos i'r tribiwnlys yn eu geiriau eu hunain neu drwy ddefnyddio rhywun arall sy'n gweithredu ar eu rhan.

Gofynnir i'r person sydd wedi cyfeirio mater yr anghydfod at y Pwyllgor gyflwyno ei achos. Gall y parti arall ei holi cyn cyflwyno ei achos ac ateb cwestiynau ei hun.

Bydd y Cadeirydd yn ceisio sicrhau nad oes unrhyw un dan anfantais os nad oes ganddynt gynrychiolydd. Bydd yn ceisio sicrhau bod y landlord a'r tenant yn deall beth mae'r parti arall yn ei ddweud. Gall y Pwyllgor ofyn cwestiynau i barti neu gynrychiolydd er mwyn sicrhau bod ganddo'r holl ffeithiau angenrheidiol.

Gall parti neu gynrychiolydd ofyn cwestiynau i'r Pwyllgor hefyd.

Beth fydd yn digwydd os na fydd un o'r partiön neu'r ddau ohonynt yn mynychu'r gwrandawriad?

Gall unrhyw barti sy'n bresennol gyflwyno ei achos yn y ffordd arferol. Bydd y Pwyllgor wedyn yn gwneud ei benderfyniad, fel yn wir y gallai wneud os na fydd unrhyw barti yn bresennol.

A all y Pwyllgor ohirio gwrandawriad?

Gall. Mae hawl gan barti i ofyn i'r Pwyllgor ohirio gwrandawriad ac, yn wir, gall y Pwyllgor benderfynu gwneud hynny o'i wirfodd ond dim ond os oes ganddo reswm cadarn dros wneud hynny ac na fydd hynny'n cael effaith annheg ar unrhyw barti yn ei farn ef.

Os hoffech wneud cais i ohirio gwrandawriad, dylech ysgrifennu at y tribiwnlys gan roi rhesymau llawn. Dylech anfon copi o'ch llythyr at y parti arall/partiön eraill a chânt eu gwahodd i roi sylwadau.

A all ymgeisydd dynnu ei gais yn ôl?

Nid yw'r Ddeddf yn darparu ar gyfer hyn fel y cyfryw. Fodd bynnag, nid oes rhaid i'r Pwyllgor wneud penderfyniad os bydd y ddau barti yn ei hysbysu'n ysgrifenedig nad oes angen penderfyniad arnynt mwyach neu os bydd y denantiaeth wedi dod i ben.

Beth fydd yn digwydd os bydd y ddau barti yn dweud nad ydynt am fynychu gwrandawriad?

Fel y nodwyd uchod, ni chaiff y gwrandawriad arfaethedig ei drefnu. Fel rheol, bydd y Pwyllgor yn archwilio'r eiddo, ar ddiwrnod y rhoddyd gwybod i'r partiön amdano ymlaen llaw, ac yna bydd yn cyfarfod i ystyried ei benderfyniad, ar yr un diwrnod fel arfer. Bydd yn ystyried unrhyw sylwadau ysgrifenedig gan y partiön yn ogystal â'i wybodaeth a'i brofiad perthnasol ei hun.

Rhan Tri - y broses benderfynu

Sut y bydd y Pwyllgor yn gwneud penderfyniad ynghylch rhent y farchnad?

Yn dilyn cais o dan adran 13, bydd y Pwyllgor yn penderfynu'n gyntaf a oes ganddo awdurdod i weithredu (gweler Rhan 2 uchod).

Efallai y bydd yn gwneud hyn drwy gynnal gwrandawriad rhagarweiniol. Os bydd yn penderfynu bod ganddo'r awdurdod, bydd y Pwyllgor yn mynd yn ei flaen, o dan adran 14, i benderfynu pa rent y gallai'r landlord ddisgwyl ei gael yn rhesymol ar y farchnad agored, pe bai'n gosod yr eiddo ar denantiaeth newydd ar yr un telerau â'r denantiaeth bresennol.

Bydd y Pwyllgor yn ystyried gwerthoedd rhenti yn yr ardal ar gyfer eiddo tebyg a osodir ar delerau tebyg i delerau tenantiaeth yr eiddo dan sylw.

Mae'n bwysig nodi y gallai'r rhent a benderfynir gan y Pwyllgor fod yn uwch neu'n is neu'r un faint â'r rhent a gynigir yn hysbysiad adran 13 y landlord.

Mae Rhan 4 isod yn trafod effaith penderfyniad y Pwyllgor.

Yn achos cais o dan adran 22, gall y Pwyllgor benderfynu'r rhent ond dim ond os yw'n ystyried:

- a) bod digon o dai annedd tebyg yn yr ardal yn cael eu gosod ar denantiaethau sicr (rhai byrddaliol neu beidio) a
- b) bod y rhent sydd i'w dalu o dan y denantiaeth fyrddaliol sicr dan sylw yn llawer uwch na'r rhent y byddai'n rhesymol i'r landlord ddisgwyl ei gael o ystyried y rhenti sydd i'w talu o dan y tenantiaethau eraill hynny.

Os caiff y ddau amod hyn eu bodloni, bydd y Pwyllgor yn penderfynu pa rent y byddai'n rhesymol i'r landlord ddisgwyl ei gael o dan y denantiaeth, yn ei farn ef.

Ni fydd y rhent o reidrwydd yn is na'r hyn sy'n daladwy ar hyn o bryd o dan y denantiaeth.

Mae Rhan 4 yn trafod effaith penderfyniad y Pwyllgor.

Beth os yw'r tenant wedi gwneud gwelliannau i'r eiddo?

Rhaid i'r Pwyllgor anwybyddu unrhyw effaith y byddai gwelliannau penodol gan denant cymwys wedi'i chael fel arall ar werth rhent yr eiddo, er mwyn atal y landlord rhag elwa ar y gwelliannau drwy godi rhent uwch.

Ar y llaw arall, dylid anwybyddu unrhyw ddiffyg sy'n deillio o fethiant ar ran y tenant (neu ragflaenydd o dan y denantiaeth) i gydymffurfio â thelerau'r denantiaeth. Caiff yr eiddo ei brisio fel pe na bai'r diffyg yn bodoli, er mwyn sicrhau na fydd yn cael effaith andwyol ar y landlord drwy leihau gwerth rhent yr eiddo.

Mae'n bwysig nodi y bydd tenantiaeth gyfnodol statudol sicr wedi dod i rym yn awtomatig o dan y gyfraith o bryd i'w gilydd, yn dilyn marwolaeth tenant rheoleiddiedig o dan Ddeddf Rhenti 1977.

Mewn achosion o'r fath, ni chaiff gwelliannau a wnaed gan denant tra bod yr eiddo yn cael ei reoleiddio o dan y Ddeddf Rhenti eu hanwybyddu pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu rhent o dan adran 14, bydd y rhent yn adlewyrchu budd unrhyw welliannau o'r fath.

Beth os yw'r denantiaeth yn cynnwys tâl am wasanaethau?

Os yw telerau'r denantiaeth neu ryw gytundeb arall yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cyflenwi gwasanaethau i'r eiddo a/neu unrhyw rannau cyffredin, bydd rhent y farchnad yn adlewyrchu gwerth y gwasanaethau hyn i'r tenant.

Er enghraifft, os mai fflat mewn datblygiad yw'r eiddo dan sylw, efallai y bydd y landlord yn darparu eitemau fel lifft, gwasanaethau glanhau ar gyfer y fynedfa, y grisiau a'r landin, gwasanaeth glanhau ffenestri, gwres i'r fflat dan sylw a/neu'r rhannau cyffredin a gwasanaeth garddio ar gyfer gerddi cyffredin. Y rhannau cyffredin yw'r rhannau hynny o'r datblygiad y mae'r tenant yn eu rhannu, eu defnyddio a'u mwynhau gyda thenantiaid eraill.

Weithiau mae cytundebau tenantiaeth yn nodi'r swm sydd i'w dalu am wasanaethau ar wahân ac yn ei alw'n dâl gwasanaeth.

Beth os bydd y denantiaeth yn dweud y gall y landlord amrywio'r swm sydd i'w dalu am wasanaethau?

Bydd rhai cytundebau tenantiaeth yn caniatáu i'r landlord newid y tâl gwasanaeth o bryd i'w gilydd (unwaith y flwyddyn fel arfer) drwy hysbysiad. Fel arfer, bydd hyn yn digwydd am fod costau'r landlord am y gwasanaethau wedi newid. Caiff darpariaeth o'r fath ei galw'n "dâl gwasanaeth amrywiol" fel arfer.

At ddibenion adrannau 14 a 22 o'r Ddeddf, nid yw "rhent" yn cynnwys unrhyw dâl am wasanaethau, gwaith atgyweirio, gwaith cynnal a chadw, yswiriant na chostau rheoli'r landlord y mae'r cyfan ohono neu ran ohono yn amrywio neu'n gallu amrywio yn ôl y costau perthnasol. (h.y. "tâl gwasanaeth amrywiol").

Mae hyn yn golygu y bydd telerau'r cytundeb rhwng y landlord a'r tenant yn dal yn berthnasol i'r rhwymedigaeth i dalu'r taliadau hyn ac y bydd yn rhaid i'r tenant eu talu, yn ychwanegol at y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor.

Gellir gwneud ceisiadau ynglŷn â thalu taliadau gwasanaeth amrywiol a pha mor rhesymol ydynt i Dribiwnlys Prisio Lesddaliadau. Efallai y bydd rhaid i'r ymgeisydd dalu ffioedd am hyn oni bai ei fod yn cael budd-daliadau penodol.

Beth os yw'r denantiaeth yn cynnwys taliadau 'Cefnogi Pobl'?

Mae rhai tenantiaethau yn cynnwys darpariaeth i dalu ffioedd 'cefnogi pobl' am wasanaethau personol penodol a ddarperir i'r tenant. Fel arfer, caiff ffioedd cymorth o'r fath eu talu yn ychwanegol at y rhent ac unrhyw dâl gwasanaeth a benderfynir gan y Pwyllgor.

Fodd bynnag, pan fydd Pwyllgor yn penderfynu rhent y farchnad, gall benderfynu bod y ffi cymorth gyflawn neu ran ohoni a nodir yn y cytundeb tenantiaeth yn talu am y gwasanaeth hwnnw, yn ôl y gyfraith.

Os felly, caiff y swm sydd i'w dalu am y gwasanaeth hwnnw neu'r gwasanaethau hynny, ar ôl y dyddiad y daw penderfyniad y Pwyllgor i rym, ei gynnwys yn y tâl gwasanaeth a benderfynir gan y Pwyllgor.

Ni fydd hyn yn gymwys os yw'r denantiaeth yn cynnwys tâl gwasanaeth amrywiol. Mewn achosion o'r fath, cyfyngir penderfyniad y Pwyllgor i'r rhent galwedigaethol net ac unrhyw dâl gwasanaeth neu dâl cymorth sydd i'w adennill gan y landlord yn ychwanegol at y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor.

A fydd y rhent yn cynnwys y dreth gyngor?

Fel arfer, bydd y tenant yn talu'r dreth gyngor i'r awdurdod lleol ac felly ni chaiff ei chynnwys yn y rhent.

Fodd bynnag, os yw'r denantiaeth yn berthnasol i ran o dŷ sydd, at ddibenion y dreth gyngor, yn "dŷ amfeddiannaeth", bydd y landlord yn gyfrifol am dalu'r dreth ond gellir ei gwneud hi'n ofynnol i'r tenant ad-dalu'r landlord.

O dan yr amgylchiadau hyn, bydd y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor yn cynnwys swm ar gyfer y dreth gyngor i'r graddau y gellir ei briodoli i'r rhan benodol o'r eiddo a gaiff ei gosod i'r tenant.

Pa bwyntiau y dylai parti eu gwneud yn eu sylwadau ysgrifenedig neu yn ystod gwrandawriad?

Dylai partïon dynnu sylw at unrhyw beth a fyddai'n effeithio ar y rhent yn eu barn nhw y gall y Pwyllgor wneud penderfyniad yn ei gylch, yn unol â'r gyfraith a amlinellir uchod. Wrth gwrs, gallant wneud sylwadau ar unrhyw beth y mae'r parti arall wedi'i ysgrifennu neu wedi'i ddweud yn ystod gwrandawriad.

Os bydd tenant wedi gwneud gwelliannau i'r eiddo nad oedd rhaid iddo eu gwneud o dan delerau'r denantiaeth, byddai'n ddefnyddiol pe gallai'r person hwnnw gyflwyno derbynebaw i ddangos y gost, ond nid yw hynny'n hanfodol.

Byddai'n ddefnyddiol iawn pe gallai partïon gyflwyno tystiolaeth o denantiaethau sicr neu denantiaethau byrddaliol sicr diweddar ar gyfer eiddo tebyg yn yr ardal. Dylid darparu cymaint o fanylion perthnasol â phosibl, lle bo'r manylion hynny ar gael.

Er enghraifft, y rhent sydd i'w dalu, y math o lety dan sylw, ei gyflwr neu unrhyw waith gwella, a yw wedi'i ddodrefnu'n llawn neu'n rhannol.

Os bydd partïon yn dibynnu ar un eiddo penodol neu fwy, efallai y bydd y Pwyllgor yn cynnal archwiliad allanol o'r eiddo.

Efallai yr hoffai partïon dynnu sylw at unrhyw benderfyniadau cofrestredig diweddar gan Bwyllgor mewn perthynas â thenantiaethau sicr neu denantiaethau byrddaliol sicr tebyg ar gyfer eiddo yn yr ardal. (Mae cofrestrau o renti adran 14 ac adran 22 a benderfynwyd gan Bwyllgorau ar gael i'w gweld yn Swyddfa'r Panel).

Dylai ymgeisydd hefyd ystyried y posibilrwydd y bydd y Pwyllgor, yn achos cais o dan adran 13, yn penderfynu cymeradwyo cynnydd yn y rhent.

Fel y gwelir isod, bydd y cynnydd hwnnw yn dod i rym o'r dyddiad a nodir yn hysbysiad y landlord.

Os bydd tenant yn teimlo y byddai hyn yn peri caledi gormodol iddo, gall geisio argyhoeddi'r Pwyllgor y bydd hynny'n digwydd ac y dylai'r Pwyllgor bennu dyddiad hwyrach ar gyfer y cynnydd. Ni all y dyddiad hwn fod yn hwyrach na dyddiad penderfyniad y Pwyllgor.

Dylai partïon nodi hefyd nad yw'r Ddeddf yn cynnwys unrhyw beth i atal y landlord a'r tenant rhag cytuno ar rent ar unrhyw adeg.

Beth os yw'r cais yn cael ei wneud o dan adran 6?

Fel y nodwyd uchod, mae'r cais hwn yn gymwys pan fo'r landlord neu'r tenant, o fewn blwyddyn i ddiwedd tenantiaeth cyfnod penodedig sicr, wedi cyflwyno hysbysiad yn cynnig telerau newydd ar gyfer y denantiaeth gyfnodol statudol sydd wedi dod i rym yn awtomatig.

Gall yr hysbysiad gynnig newid priodol i'r rhent hefyd. Os caiff hysbysiad o'r fath ei gyflwyno, gall y derbynydd ei gyfeirio at Bwyllgor o fewn tri mis.

Os na wneir hynny, bydd y telerau a gynigir ac unrhyw gynnydd mewn rhent a gynigir yn dod i rym o'r dyddiad a nodir yn yr hysbysiad.

Os caiff yr hysbysiad ei gyfeirio, bydd y Pwyllgor yn penderfynu a yw'r telerau a gynigir, neu ryw delerau eraill, yn delerau y byddai'n rhesymol eu cynnwys mewn tenantiaeth gyfnodol sicr ar gyfer y tŷ annedd.

Gall y Pwyllgor hefyd nodi newid i'r rhent, pa un a oedd yr hysbysiad yn cynnig newid i'r rhent ai peidio.

Gall partïon wneud sylwadau i'r Pwyllgor ar y telerau a'r rhent a gynigir ar gyfer yr eiddo.

Rhan Pedwar - Y penderfyniad ac wedi hynny

Pryd y bydd y Pwyllgor yn gwneud ei benderfyniad?

Unwaith y bydd y Pwyllgor yn fodlon bod ganddo'r holl wybodaeth angenrheidiol, bydd yn gwneud penderfyniad.

Sut y bydd y partïon yn cael gwybod am benderfyniad y Pwyllgor?

Bydd y Clerc yn ysgrifennu at y partïon ac yn cynnwys hysbysiad penderfyniad sy'n nodi'r rhent a benderfynwyd gan y Pwyllgor. Bydd partïon hefyd yn cael copi o'r rhesymau ysgrifenedig dros benderfyniad y Pwyllgor. Dylai'r Pwyllgor anfon y rhain o fewn 28 diwrnod.

O ba ddyddiad y bydd yn rhaid talu'r swm a bennwyd gan y Pwyllgor?

Yn achos cais a gyfeirir at y Pwyllgor o dan adran 13, oni bai bod y landlord a'r tenant yn cytuno fel arall, y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor fydd y rhent i'w dalu o dan y denantiaeth o ddechrau'r cyfnod newydd a nodir yn hysbysiad y landlord.

Os yw'r Pwyllgor o'r farn y byddai hyn yn peri caledi gormodol i'r tenant, gall y Pwyllgor bennu dyddiad arall, ond ni all bennu dyddiad sy'n hwyrach na dyddiad y penderfyniad. Bydd y ddogfen penderfyniad yn cynnwys y dyddiad y bydd y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor yn dod i rym.

Yn achos cais o dan adran 22, bydd y rhent a benderfynir gan y Pwyllgor yn dod i rym o ddyddiad a benderfynir gan y Pwyllgor, ac ni all fod yn gynharach na dyddiad y cais.

Beth os mai cais o dan adran 6 yw hwn?

Yn achos cais o dan adran 6, bydd y telerau newydd, ac unrhyw newid i'r rhent, a benderfynir gan y Pwyllgor yn dod i rym o'r dyddiad a nodir gan y Pwyllgor oni bai bod y landlord a'r tenant yn cytuno fel arall, ac ni all fod yn gynharach na'r dyddiad a nodwyd yn hysbysiad adran 6.

A ellir apelio yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor?

Gall parti apelio i'r Uchel Lys, o dan Ddeddf Tribiwnlysoedd ac Ymchwiliadau 1992, os yw'n teimlo bod y Pwyllgor wedi gwneud camgymeriad mewn cyfraith. Rhaid iddo wneud hynny o fewn 28 diwrnod i gael y rhesymau llawn dros y penderfyniad neu o fewn unrhyw gyfnod estynedig a ganiateir gan yr Uchel Lys.

Fel arall, os bydd yn teimlo bod rheolau cyfiawnder naturiol wedi'u torri, gall wneud cais am ganiatâd gan yr Uchel Lys i herio'r penderfyniad drwy "adolygiad barnwrol", fel y'i gelwir.

Dylid gwneud cais am ganiatâd o'r fath cyn gynted â phosibl ac o fewn tri mis i'r dyddiad uchod fan hwyraf.

Dylai partïon geisio cyngor cyfreithiol os byddant yn teimlo bod ganddynt reswm dros fynd â'r achos i'r Uchel Lys.

Cofiwch; mae'n debygol y bydd y llwybr apêl yn symud i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) maes o law.

Oherwydd y gall unrhyw ganllawiau ddyddio'n gyflym, dylech gysylltu â Chlerc y Tribiwnlys Eiddo Preswyl er mwyn cael gwybodaeth am y llwybr apelio presennol.

Gall parti apelio i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) dan adran 65A Deddf Rhenti 1977 os yw'n teimlo bod y Pwyllgor wedi gwneud camgymeriad mewn cyfraith. Rhaid hysbysu'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) am yr apêl o fewn 1 mis i'r dyddiad yr anfonwyd y penderfyniad sy'n cael ei apelio at y parti hwnnw. Dylai partïon geisio cyngor cyfreithiol os byddant yn teimlo bod ganddynt reswm dros fynd â'r achos i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)

A yw penderfyniadau'r tribiwnlys ar gael i'r cyhoedd?

Mae holl benderfyniadau'r Tribiwnlysoedd Eiddo ar gael i'r cyhoedd. Er mwyn atal penderfyniad neu fanylion personol sydd wedi'u cynnwys yn y penderfyniad hwnnw rhag cael eu cyhoeddi, rhaid gwneud cais ysgrifenedig i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Dylai'r cais nodi'r rhesymau dros atal cyhoeddi'r penderfyniad. Ystyrir pob cais yn unigol.

A yw'r Ddeddf Hawliau Dynol yn berthnasol i weithrediadau'r RAC?

Ydy. Gall partiön i gais gael budd o ddarpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998. Yn syml, mae hyn yn golygu y caiff eu cais ei benderfynu yn unol â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Mae Erthygl 6 o'r Confensiwn yn arbennig o berthnasol gan ei bod yn rhoi hawl i bartiön gael gwrandawriad teg o fewn amser rhesymol a gerbron tribiwnlys diduedd.

Mae hyn yn cynnwys yr hawl i gyflwyno eu hachos, cwestiynu achos y parti arall ac i gael gwybod y rhesymau dros benderfyniad y Pwyllgor.

Mae Erthygl 8 yn berthnasol hefyd gan ei bod yn ymwneud â'r hawl sydd gan bawb i barch tuag at ei fywyd preifat, ei gartref a'i ohebiaeth. Dim ond ar ôl cael caniatâd y meddiannwr y cynhelir unrhyw archwiliad mewnol o'r eiddo.

Wrth wneud eu penderfyniadau, rhaid i Bwyllgorau ystyried yr hawliau a nodir yn y Confensiwn a, lle y bo'n bosibl, ddehongli deddfwriaeth yn unol â'r hawliau hynny.

Cymorth i Bartiön

Yn yr achos hwn, mae'r term "cyfranogwr" yn golygu ymgeisydd, parti, tyst neu berson arall sy'n cymryd rhan mewn gweithrediadau sy'n ymwneud â chais neu sy'n destun gorchymyn gan y tribiwnlys.

Er mwyn galluogi cyfranogwyr i gymryd rhan effeithiol yn y gweithrediadau, darperir cymorth (am ddim) o dan yr amgylchiadau canlynol, er enghraifft:

- eu bod yn methu â darllen neu siarad neu ddeall Cymraeg neu Saesneg;
- eu bod yn methu â darllen Cymraeg neu Saesneg am eu bod yn ddall dros dro neu'n barhaol neu'n rhannol ddall;
- eu bod yn gallu siarad Cymraeg neu Saesneg, ond yn methu â darllen neu ysgrifennu yn Gymraeg neu'n Saesneg;
- eu bod yn methu â chlywed neu siarad.

Nid yw'r gofyniad i dribiwnlys drefnu bod cyfranogwr yn cael person i ddarllen, ysgrifennu neu egluro natur a chynnwys dogfennau iddo yn cynnwys gofyniad i dribiwnlys roi cyngor cyfreithiol, ond mae'n cynnwys gofyniad i egluro'r camau gweithdrefnol sydd i'w dilyn.

Mae hawl gan gyfranogwr i gael cymorth pa un a oes rhywun arall yn ei gynrychioli ai peidio.

Rhaid i gyfranogwr y mae angen cymorth arno ond nad yw'n ei gael, roi gwybod i'r tribiwnlys cyn gynted â phosibl bod angen cymorth arno.

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Oak House,
Cleppa Park,
Celtic Springs,
Casnewydd
NP10 8BD
Ffôn: 0300 025 2777
E-bost: rpt@llyw.cymru

Ymwadiad

Roedd cynnwys y canllawiau hyn yn gywir ar adeg eu cyhoeddi.

Atodiad A

Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989

Mae'r atodiad hwn yn trafod rôl y Pwyllgor Asesu Rhenti pan ddaw les hir am rent isel, a gaiff ei llywodraethu gan y Ddeddf uchod, i ben.

Beth yw rôl y Pwyllgor?

Mae'r Ddeddf yn rhoi dewis i'r landlord o gyflwyno hysbysiad i'r tenant yn terfynu'r les hir a chynnig y dylai'r tenant sydd wedi dal meddiant dros yr eiddo gael tenantiaeth gyfnodol sicr fisol am rent newydd a gynigir. Bydd y denantiaeth newydd sy'n cael ei chynnig ar yr un telerau â'r denantiaeth tymor hir a ddaeth i ben, oni bai bod hysbysiad y landlord yn cynnig telerau gwahanol. Bydd y denantiaeth a gynigir gan y landlord yn dod i rym oni bai bod y tenant yn cyflwyno gwrth-hysbysiad i'r landlord o fewn deufis yn cynnig rhent a/neu delerau gwahanol. Os bydd y tenant yn cyflwyno gwrth-hysbysiad o'r fath, daw'r denantiaeth i rym ar sail y rhent a'r telerau (os o gwbl) a gynigir gan y tenant oni bai bod y tenant yn cyfeirio hysbysiad y tenant at y Pwyllgor o fewn deufis.

Beth yw swyddogaeth y Pwyllgor ar ôl i landlord gyfeirio gwrth-hysbysiad gan denant ato?

Yn gyntaf, bydd y Pwyllgor yn penderfynu a oes anghydfod ynghylch y telerau ac a oes anghydfod ynghylch y rhent.

Telerau

Os bydd anghydfod rhwng y partïon ynghylch telerau'r denantiaeth a gynigir, rhaid i'r Pwyllgor ddatrys yr anghydfod hwnnw yn gyntaf. Wrth wneud hynny, rhaid i'r Pwyllgor benderfynu a yw'r telerau a gynigir yn hysbysiad y landlord, y telerau a gynigir yn hysbysiad y tenant neu unrhyw delerau eraill yn delerau y byddai'n rhesymol disgwyl eu gweld mewn tenantiaeth gyfnodol fisol sicr ar gyfer y tŷ annedd.

Rhent

Rhaid i'r Pwyllgor benderfynu rhent misol, y byddai'n rhesymol ei gael am yr eiddo, yn ei farn ef, ar y farchnad agored o dan denantiaeth sicr ar y telerau a benderfynwyd neu a gytunwyd.

Pryd y daw penderfyniad y Pwyllgor i rym?

Daw penderfyniad y Pwyllgor i rym dri mis ar ôl y dyddiad y caiff y mater a gyfeiriwyd ato ei benderfynu'n derfynol.

Beth yw'r rhent y dylid ei dalu yn y cyfamser ar ôl i'r denantiaeth hir gael ei therfynu drwy hysbysiad y landlord?

Ar y dyddiad y cyflwynir hysbysiad y landlord, neu unrhyw bryd rhwng y dyddiad hwnnw a dyddiad terfynu'r denantiaeth, gall y landlord gyflwyno hysbysiad i'r tenant ar fformat penodedig yn cynnig rhent misol dros dro. Hwn yw'r rhent fydd i'w dalu hyd nes y caiff y rhent cychwynnol ar gyfer y denantiaeth newydd ei gytuno neu ei benderfynu'n derfynol, fel y nodir uchod. Fodd bynnag, o fewn deufis i'r dyddiad y cyflwynwyd hysbysiad rhent interim y landlord, gall y tenant ei gyfeirio at y Pwyllgor. Rhaid i'r Pwyllgor wedyn

benderfynu'r rhent y gallai landlord bodlon ei gael yn rhesymol am osod y safle ar y farchnad agored o dan denantiaeth gyfnodol fisol sy'n bodloni'r amodau canlynol;

- (a) yn dechrau ar y diwrnod ar ôl dyddiad terfynu'r denantiaeth hir a
- (b) mae'r telerau eraill yr un peth â rhai'r denantiaeth honno a
- (c) sy'n rhoi'r un diogelwch deiliadaeth i'r tenant ag y mae Deddf Tai 1988 yn ei roi i denant sicr.

Pa weithdrefn y bydd y Pwyllgor yn ei dilyn ar ôl i gais gael ei gyfeirio ato o dan Ddeddf 1989?

Bydd y weithdrefn yr un fath â'r weithdrefn a nodir yn y llyfryn hwn ar gyfer ceisiadau o dan adran 13 (o ran rhent) a cheisiadau adran 6 (o ran telerau) a dylid cyfeirio ati.